

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO CESSIONÁRIO SOBRE PARTE IDEAL (50%)** de bem imóvel e para intimação dos executados **CARLOS FELIPE DOS SANTOS** (CPF: 388.042.518-32), seu cônjuge se casado for, **JOSÉ CARLOS DOS SANTOS** (CPF: 358.674.934-15), seu cônjuge e coproprietária **IRANI ROSA DOS SANTOS - FALECIDA** (CPF: 151.222.758-74), os coproprietários **NELSON GONÇALVES DA SILVA** (CPF: 600.326.508-68), seu cônjuge **BENEDITA DE LOURDES SILVA** (CPF: 178.843.488-96), os terceiros interessados **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA** (CNPJ: 50.122.571/0001-77), **GENESIO DA SILVA PINTO** (CPF: 024.996.178-45), **FRANCISLENE GOMES DA SILVA PINTO**, **BENEDICTO JUSTINO DA SILVA** (RG. Nº 6.169.967), **LUIZA JUSTINA DA SILVA LIMA** (RG Nº 25.428.599-5), **ARDIVINO DE LIMA** (RG Nº 5.647.371), **AYLTON JUSTINO DA SILVA** (RG Nº 7.981.296), **FATIMA PEREIRA DA SILVA** (RG Nº 21.961.929), **MARIA JUSTINO BINDELI** (RG Nº 8.292.680), **BENEDITO BINDELI** (RG Nº 5.044.280), **JOÃO JUSTINO DA SILVA** (RG Nº 6.324.252), **MARIA NARCISA DA SILVA** (RG Nº 21.631.984), **JAIME DA SILVA** (RG Nº 5.516.937), **ISABEL ALVES DA SILVA** (RG Nº 20.638.921), **JOSE JUSTINO DA SILVA** (RG Nº 5.572.525-9), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0001727-92.2021.8.26.0281**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **DARIO CAMPOS FILHO** (CPF: 055.022.718-03).

A Dra. **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial **Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO CESSIONÁRIO SOBRE PARTE IDEAL (50%)** - Um terreno na Rua Plácido Panachi, Lote 86 da Quadra L, do Loteamento "PARQUE SAN FRANCISCO", perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba/SP, medindo 10,17m de frente para a referida rua; 25,00m do lado direito confrontando com o lote nº 87; 25,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 85; e 11,36m nos fundos, sendo que a 5,26m confronta com o lote nº 02 e 6,10m confronta com o lote nº 01, todos da mesma quadra, encerrando a área de 269,03m². **Contribuinte nº 41212.34.41.00964.0.0213.00000. Matrícula nº 17.112 do 01º CRI de Itatiba/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 17.112, conforme **R.02 (30/09/1986)** registro para constar VENDA E COMPRA do imóvel objeto desta matrícula por **Benedicto Justino da Silva** e seu cônjuge **Isvaldira Barbosa Da Silva**. **R.03 (28/12/1988)** registro para constar VENDA E COMPRA da metade ideal do imóvel à **Genesio da Silva Pinto** e seu cônjuge **Francislene Gomes da Silva Pinto**, sendo os vendedores **Benedicto Justino Da Silva** e seu cônjuge **Isvaldira Barbosa Da Silva**. **Av.05 (12/05/2022)** averbação para constar bloqueio da matrícula no referido processo de Cumprimento de Sentença.

**OBS1:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 90/119 dos autos, o Lote 86 da Quadra L do Parque San Francisco, Itatiba/SP foi dividido, sendo a metade do Lote 86 da Quadra L situado na Rua Plácido Panachi nº 576, com área de terreno de 134,52m² e área construída de 38,14m², pertence ao executado **JOSÉ CARLOS DOS SANTOS** e sua mulher **IRANI ROSA DOS SANTOS** e a outra metade do Lote 86 da Quadra L situado na Rua Plácido Panachi nº 580, com área de terreno de 134,52m² e área construída de 66,00m², pertence a **NELSON GONÇALVES DA SILVA** e sua mulher **BENEDITA DE LOURDES SILVA**. Houve desdobro de fato, resultando em dois novos lotes de terrenos, porém não foi aprovado o projeto junto à Prefeitura Municipal de Itatiba, tampouco levado à registro perante o Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP. A parte ideal correspondente a 50% do imóvel de propriedade do José Carlos dos Santos e Irani Rosa dos Santos, localizado na Rua Plácido Panachi nº 576 foi avaliada em R\$ 145.000,00 (Julho de 2022).

**OBS2:** Conforme fls. 68/72 dos autos, o imóvel foi adquirido por **JOSE CARLOS DOS SANTOS** e sua esposa **IRANI ROSA DOS SANTOS** pelo Contrato Particular de Cessão de Direito.

**OBS3:** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Itatiba, não constam débitos de IPTU ate a elaboração do presente edital.

**OBS4:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL (50% da Matrícula nº 17.112) - R\$ 165.092,65 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 62.409,32 (janeiro/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/04/2026 às 16h00min, e termina em 10/04/2026 às 16h00min; 2ª Praça começa em 10/04/2026 às 16h01min, e termina em 30/04/2026 às 16h00min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 3 dias úteis da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 3 dias úteis após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da

comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados CARLOS FELIPE DOS SANTOS, seu cônjuge se casado for, JOSÉ CARLOS DOS SANTOS, seu cônjuge e coproprietária IRANI ROSA DOS SANTOS - FALECIDA, os coproprietários NELSON GONÇALVES DA SILVA, seu cônjuge BENEDITA DE LOURDES SILVA, os terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA, GENESIO DA SILVA PINTO, FRANCISLENE GOMES DA SILVA PINTO, BENEDICTO JUSTINO DA SILVA, LUIZA JUSTINA DA SILVA LIMA, ARDIVINO DE LIMA, AYLTON JUSTINO DA SILVA, FATIMA PEREIRA DA SILVA, MARIA JUSTINO BINDELI, BENEDITO BINDELI, JOÃO JUSTINO DA SILVA, MARIA NARCISA DA SILVA, JAIME DA SILVA, ISABEL ALVES DA SILVA, JOSE JUSTINO DA SILVA, bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/02/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba/SP, 18 de fevereiro de 2026.

---

**MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**  
**JUÍZA DE DIREITO**